

OPSCHRIFT

Vergadering van 26 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00625

Onderwerp:

Sluiten van een bijakte nr. 2 bij de erfpachtovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Gent, Lange Violettestraat 277 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijakte nr. 2 bij de erfpachtovereenkomst te sluiten met de vzw Forza Ritmica betreffende het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Lange Violettestraat 277, kadastraal bekend onder Gent, 4de afdeling, sectie D, perceelnummer 2329B voor een periode vanaf 1 juni 2017 tot 27 mei 2063.

Het addendum betreft een uitbreiding van de vrijstelling van betaling voor een termijn gelijklopend met de einddatum van de voornoemde erfpachtovereenkomst.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, §2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 2 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997.doc
- Erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 (informatief)
- Bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 (informatief)
- Financiële gevolgen (informatief)

MOTIVERING

Bij akte verleden voor notaris Freddy Vandercruyssen te Gent, op 27 mei 1997, werd tussen de Stad Gent en de vzw Forza Ritmica een erfpachtovereenkomst gesloten voor de duur van 66 jaar, ingaande op 27 mei 1997 en van rechtswege eindigend op 27 mei 2063, met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Lange Violettestraat 277, kadastraal bekend onder Gent, 4de afdeling, sectie D, perceelnummer 2329B (gemeenteraad van 18 november 1996).

Op 19 mei 2009 werd tussen betreffende partijen een bijakte nr. 1 gesloten bij voormelde erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 (gemeenteraad van 26 mei 2008).

Overeenkomstig artikel 12 van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, gewijzigd door artikel 1 van de bijakte nr. 1 d.d. 19 mei 2009 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, genoot de vzw Forza Ritmica de eerste twintig jaar een vrijstelling van betaling van de erfpachtcanon. Na deze termijn diende een schattingsverslag te worden aangevraagd voor de vaststelling van de jaarlijkse canon.

De vzw Forza Ritmica richtte een vraag naar de Stad Gent om een uitbreiding van de vrijstelling van betaling te voorzien voor een termijn gelijklopend met de einddatum van de voornoemde erfpachtovereenkomst, omdat de vzw door de zware investeringen die zij aan het pand reeds hebben gedaan en in de toekomst nog zullen uitvoeren, niet in de mogelijkheid zijn jaarlijks een vergoeding te betalen.

Op heden voert de vzw Forza Ritmica volgende werkzaamheden uit:

- restauratie van de poorten;
- vernieuwing en automatisering van de elektriciteit in de kleedkamers;
- vernieuwing van het branddetectie/-centralesysteem.

De vzw Forza Ritmica verbindt zich ertoe het gebouw up-to-date te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren. Zij zal hiertoe 5 jaarlijks een overzicht bezorgen aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad van alle uitgevoerde instandhoudings- en onderhoudswerken. Daarenboven is de vzw Forza Ritmica gehouden op eenvoudig verzoek van de Stad Gent een investeringsplan op te maken van alle instandhoudings- en onderhoudswerken die zich aan het gebouw opdringen. Hiertoe zal de Stad Gent 5 jaarlijks een nazicht doen van het gebouw.

Daarenboven behoudt de Stad Gent zich het recht toe de regeling omtrent de erfpachtcanon te herbekijken, na een termijn van 5 jaar, en desgewenst te koppelen aan het nieuwe huursubsidiereglement, hetgeen op heden in opmaak is.

Gelet op de zware investeringen en dure onderhoudsbeurten, rekening houdende met de omvang en de ouderdom van het gebouw, die de vzw Forza Ritmica aan het pand heeft uitgevoerd en in de toekomst nog zal uitvoeren, is het aanvaardbaar artikel 12 van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, gewijzigd door artikel 1 van de bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, te

wijzigen en de vzw Forza Ritmica een vrijstelling van betaling van de erfpachtcanon toe te kennen gelijklopend met de einddatum van de erfpachtovereenkomst, zijnde 27 mei 2063.

Hiertoe werd tussen partijen een bijakte nr. 2 bij de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 opgemaakt, die door middel van dit besluit voor goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bijakte nr. 2 bij de erfpachtovereenkomst met de vzw Forza Ritmica betreffende het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Lange Violettestraat 277, kadastraal bekend onder Gent, 4de afdeling, sectie D, perceelnummer 2329B voor een periode ingaande op 1 juni 2017 en eindigend op 27 mei 2063.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
Niet van toepassing.

Verwachte ontvangsten:
Voor de dienstjaren 2017 tot en met 2063 worden geen ontvangsten meer verrekend op budgetplaats 347250002 met als budgetpositie 7020000 voor dit dossier.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte nr. 2 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997.doc

BIJAKTE NR.2 AAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST D.D. 27 MEI 1997

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd " **de Stad** ",

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "FORZA RITMICA", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Lange Violettestraat 277.
Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0451.930.423.

Hier vertegenwoordigd door:

- a) Mevrouw Anna Huyghe, afgevaardigd bestuurder,
- b) De heer Willem Peremans, bestuurslid,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd " **de vzw** " of " **de erfpachter** "

de Stad en de vzw hierna samen ook genoemd " de partijen "

wordt overeengekomen wat volgt:

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van het in erfpacht gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Partijen verklaren bij akte verleden voor notaris Freddy Vandercruyssen te Gent op 27 mei 1997, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 20 juni 1997, boek 5548, nummer 2, een erfpachtovereenkomst te hebben gesloten voor de duur van 66 jaar, ingaande op 27 mei 1997 en van

rechtsweg e eindigend op 27 mei 2063, met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Lange Violettestraat 277, kadastraal bekend op heden onder Gent, 4^{de} afdeling, sectie D, perceelnummer 2329B.

Partijen verklaren bij akte nr.1 verleden voor notaris Alex De Wulf te Gent op 19 mei 2009, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 11 juni 2009, onder referte 67-T-11/06/2009-07551, een wijziging van voormelde erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 te hebben laten vaststellen.

II. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel artikel 12 van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, gewijzigd door artikel 1 van de bijakte nr.1 d.d. 19 mei 2009 aan voormelde erfpachtovereenkomst, te wijzigen.

III. OVEREENKOMST

ARTIKEL 1

Artikel 12 van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, gewijzigd door artikel 1 van de bijakte nr.1 aan voornoemde erfpachtovereenkomst, zal vanaf 1 juni 2017 vervangen worden door:

Gedurende de volledige duur van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 geniet de erfpachter een vrijstelling van betaling van de canon ter compensatie van het "up-to-date" houden van het gebouw zoals bepaald in artikel 2 van onderhavige bijakte nr. 2 aan voormelde erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, in acht genomen de omvang en de ouderdom van het gebouw.

De Stad Gent behoudt zich het recht na een periode van 5 jaar, te rekenen vanaf 1 juni 2017, de uitgewerkte regeling omtrent de canon te herbekijken en desgewenst te koppelen aan het nieuwe huursubsidiereglement, hetgeen op heden in opmaak is.

ARTIKEL 2

Artikel 4 van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 zal vanaf 1 juni 2017 uitgebreid worden als volgt:

De erfpachter heeft de verplichting om het gebouw "up-to-date" te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren. Hiertoe is de erfpachter gehouden 5 jaarlijks een overzicht te bezorgen aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent van de uitgevoerde instandhoudings- en onderhoudswerken.

De Stad Gent zal 5 jaarlijks nazicht doen van het gebouw opdat kan worden vastgesteld dat de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken werden uitgevoerd. De erfpachter zal op eerste verzoek van de Stad een investeringsplan opmaken indien geoordeeld werd, tijdens het nazicht van het gebouw, dat een aantal instandhoudings- en onderhoudswerken zich opdringen.

De erfpachter is ertoe gehouden de werken overeenkomstig het investeringsplan uit te voeren. Indien zou blijken dat de erfpachter hiertoe in gebreke blijft vervalt de vrijstelling van de canon zoals bepaald in artikel 1 van onderhavige bijakte nr. 2 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, onverminderd het recht van de Stad Gent, overeenkomstig artikel 9, i) van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997, de erfpachtovereenkomst te ontbinden.

In voorkomend geval zal de canon worden berekend aan de hand van het taxatierapport dat zal worden opgemaakt door een door partijen aangestelde erkende taxateur.

ARTIKEL 3

Alle andere bepalingen opgenomen, in de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 en de bijakte nr.1 d.d. 19 mei 2008 aan voormelde erfpachtovereenkomst, blijven van kracht.

Algemene bepalingen

ARTIKEL 4 – NON-DISCRIMINATIE

De erfpachter engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat zij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomstig, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan haar medewerkers en leden en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitoefening van haar activiteiten.

ARTIKEL 5 – AUTHENTIEKE AKTE

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vaststelling van de bijakte nr. 2 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 aangesteld:

- de Stad: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de erfpachter: Notaris *.

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vaststelling van de bijakte nr. 2 aan de erfpachtovereenkomst d.d. 27 mei 1997 voor te bereiden en vervolgens uiterlijk * om * te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter.

ARTIKEL 6 – SPLITSBAARHEID

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 7 – GESCHILLEN

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de erfpachter op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheden van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

ARTIKEL 8 – SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van deze overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de erfpachter.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de erfpachter op diens maatschappelijke zetel.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheden van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt te Gent op .

Voor de Stad Gent,

Voor de erfpachter,

De stadssecretaris

Voor de
burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 21 februari 2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Willem Peremans

Anna Huyghe

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 26 juni 2017:

- Met unanimititeit
-